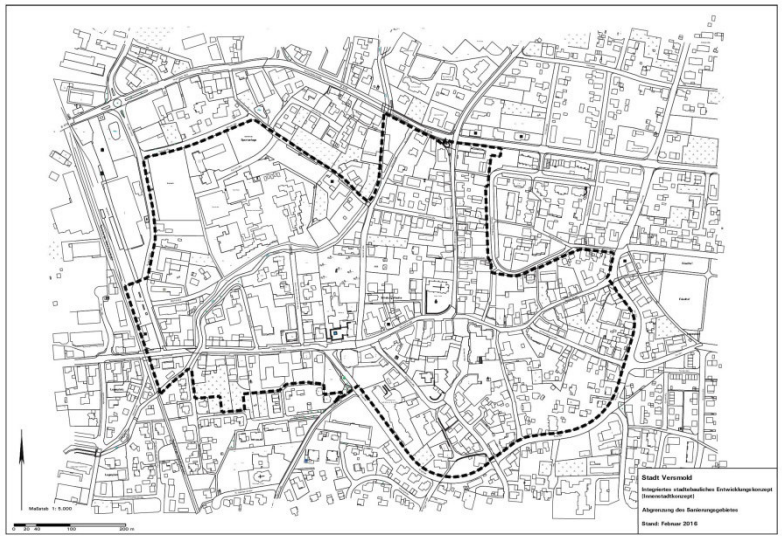
Stadt Versmold

Betroffenenbeteiligung Sanierungsgebiet „Versmold Innenstadt “
Veranstaltung am 05. April 2016



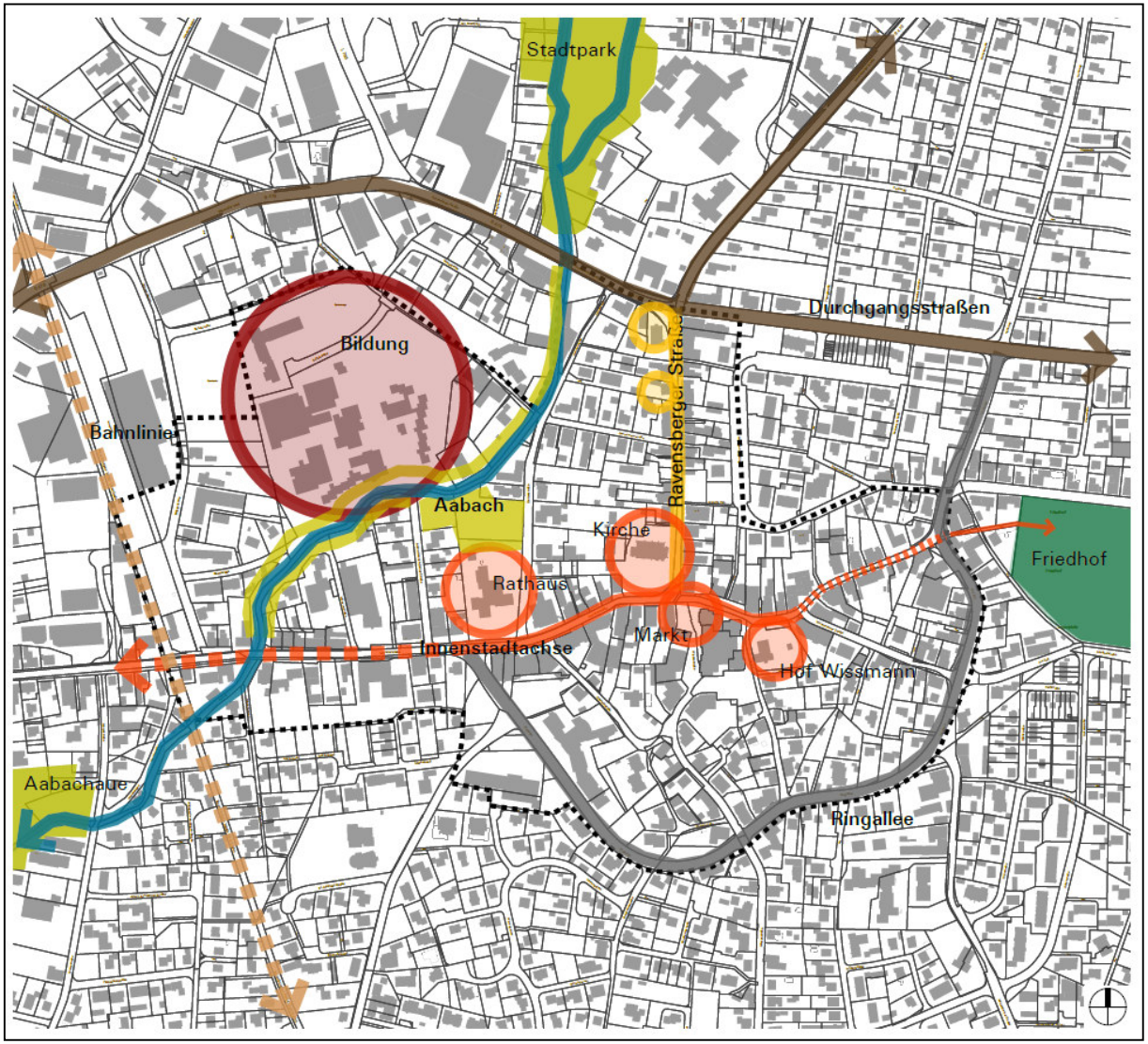
Stadt Versmold ...macht Appetit!

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Voraussetzungen

- Konzeptionellen Grundlagen für Innenstadtentwicklungsprozess wurden geschaffen:
  - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK (Februar 2016)
  - Erarbeitung mit breiter Bürgerbeteiligung: Planungswerkstatt und 1. Bürgerforum (Juni 2015) sowie 2. Bürgerforum (Januar 2016)
- Erster Städtebauförderantrag bei Bezirksregierung Detmold gestellt (Februar 2016)
- Derzeit Vorbereitung Sanierungsgebiet „Versmold Innenstadt“ als Voraussetzung für Einsatz Städtebaufördermittel und erhöhte steuerliche Begünstigung von privaten Gebäudemodernisierungsmaßnahmen

ISEK: Hauptstrukturen



ISEK: Städtebauliche Missstände

- Leerstände und mindergenutzte Gebäude, insbesondere an der Ravensberger Straße
- Energetische Mängel bei Immobilien zum Wohnen und Arbeiten sowie Versorgungs-einrichtungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz
- Mangelnde bauliche Beschaffenheit der Bebauung
- Fehlende Gestaltqualität und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, insbesondere der Innenstadtachse mit Münster, Berliner und Ravensberger Straße sowie Rathaus-, Kirch- und Marktplatz. Damit wird die Funktion der Innenstadt für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung eingeschränkt
- Eingeschränkte Nutzbarkeit von Grünflächen und fehlende Fußwegeverbindungen, insbesondere entlang des Aabachs

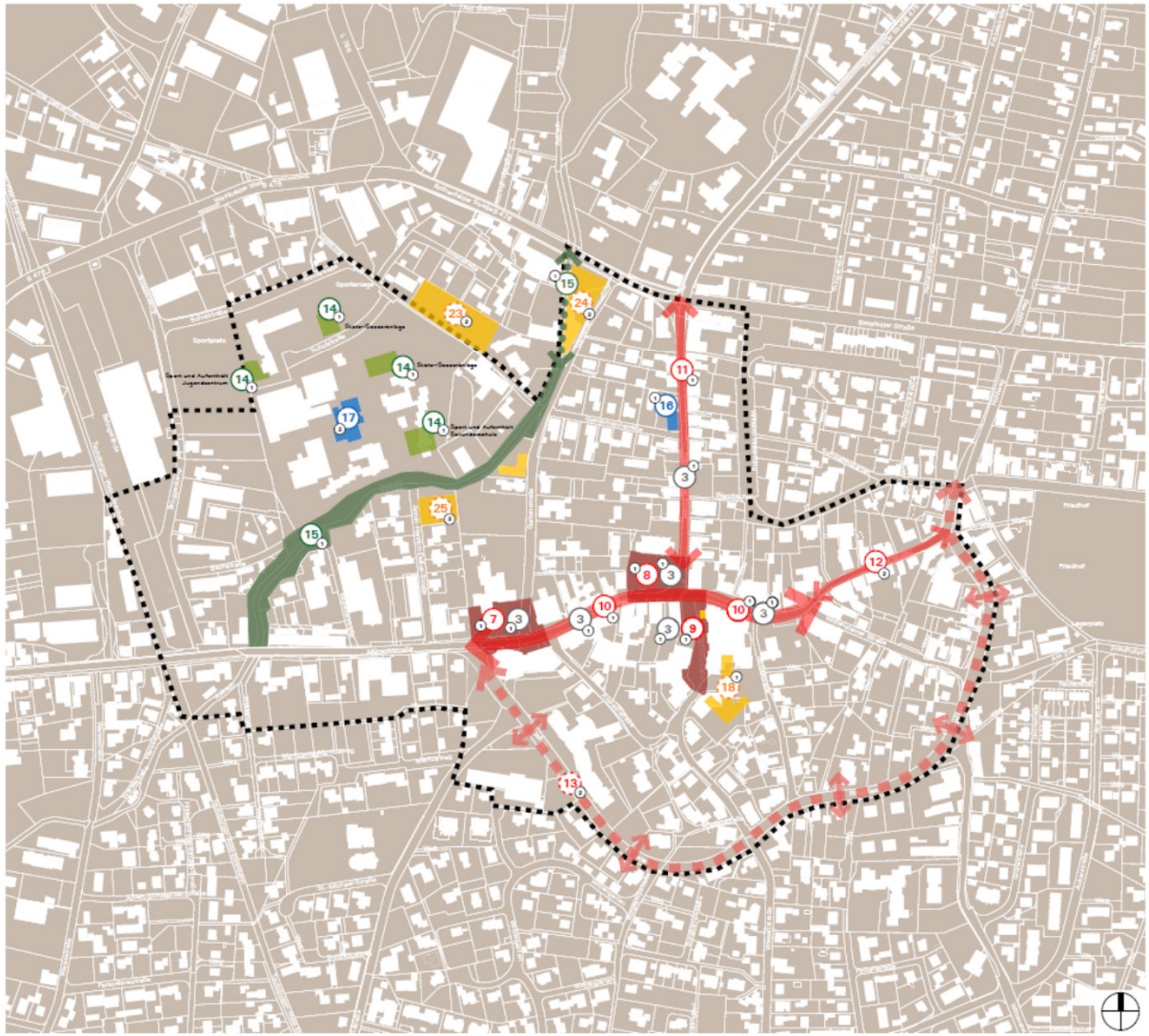
ISEK: Sanierungsziele

- Allgemeine Stärkung der Innenstadt
- Belebung der Innenstadt als gesellschaftliche Mitte Versmolds
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens
- Qualifizierung der Daseinsvorsorge und Angebotsvielfalt von Kultur, Handel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Anpassung der Infrastruktur an den demografischen Wandel
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Weiterentwicklung der Gebäudesubstanz an Markterfordernisse

Stadt Versmold ...macht Appetit!

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

ISEK: Maßnahmenübersicht



Stadt Versmold
...macht Appetit!

INNENSTADTKONZEPT
25. Februar 2016

Maßnahmenplan

- Vorbereitungs- und Begleitmaßnahmen
- Straßen / Wege / Plätze
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Hochbaumaßnahmen
- Private Hoch- und Rückbaumaßnahmen

- Maßnahmen mit Städtebauförderung
- Maßnahmen ohne Städtebauförderung

- Priorität 1
- Priorität 2

- Untersuchungsgebiet

ISEK: Maßnahmenübersicht

Vorbereitungs- und Begleitungsmaßnahmen

- Vertiefungskonzept Innenstadtverkehr
- Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Rathaus-, Kirch- und Marktplatz sowie Innenstadtachse (Münster- und Berliner Straße) mit Ravensberger Straße
- Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung
- Innenstadtmanagement
- Verfügungsfonds für öffentlichkeitswirksame Investitionen Privater

ISEK: Maßnahmenübersicht

Öffentlicher Raum

- Platzgestaltung und Steigerung Aufenthaltsqualität Rathausplatz
- Platzgestaltung und Steigerung Aufenthaltsqualität Kirchplatz
- Platzgestaltung und Steigerung Aufenthaltsqualität Marktplatz
- Herstellung Barrierefreiheit und Stärkung Aufenthaltsqualität Innenstadtachse (Münster- und Berliner Straße)
- Herstellung Barrierefreiheit und Aufwertung Ravensberger Straße
- Herstellung Barrierefreiheit und Aufwertung Berliner Straße (2. BA)
- Herstellung Barrierefreiheit und Stärkung Querungsmöglichkeiten Fußgänger Ringallee
- Aufwertung Frei-/Grünflächen Schul- und Jugendzentrum
- Grünflächengestaltung entlang Aabach sowie Stärkung Fuß-/Radwegeverbindung bis Rothenfelder Straße

ISEK: Maßnahmenübersicht

Öffentliche Hochbaumaßnahmen

- Energetische Sanierung Stadtbibliothek sowie Aufwertung Eingangsbereich
- Energetische Sanierung und Herstellung Barrierefreiheit Veranstaltungshalle Schulzentrum

Private Hoch- und Rückbaumaßnahmen

- Modernisierung und Instandsetzung privater Immobilien
- Profilierung und Standortaufwertung privater Immobilien bzw. Einrichtung Haus- und Hofflächenprogramm durch die Stadt
- Rückbau privater Immobilien
- Mehrere Neubauvorhaben zur Erweiterung und Diversifizierung des Wohnungsangebots

ISEK: Förderrahmen

- Gesamtkosten: rund 7 Mio. EUR brutto
- Zuwendungsfähige Ausgaben: rund 6,9 Mio. EUR brutto
- Maßnahmenfinanzierung:
  - Förderanteil Bund/Land: 60 %
  - Eigenanteil Stadt: 40 %
- rund 540.000 EUR Fördermittel für private Baumaßnahmen
- Laufzeit der Fördermaßnahme bis derzeit bis ca. 2024

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

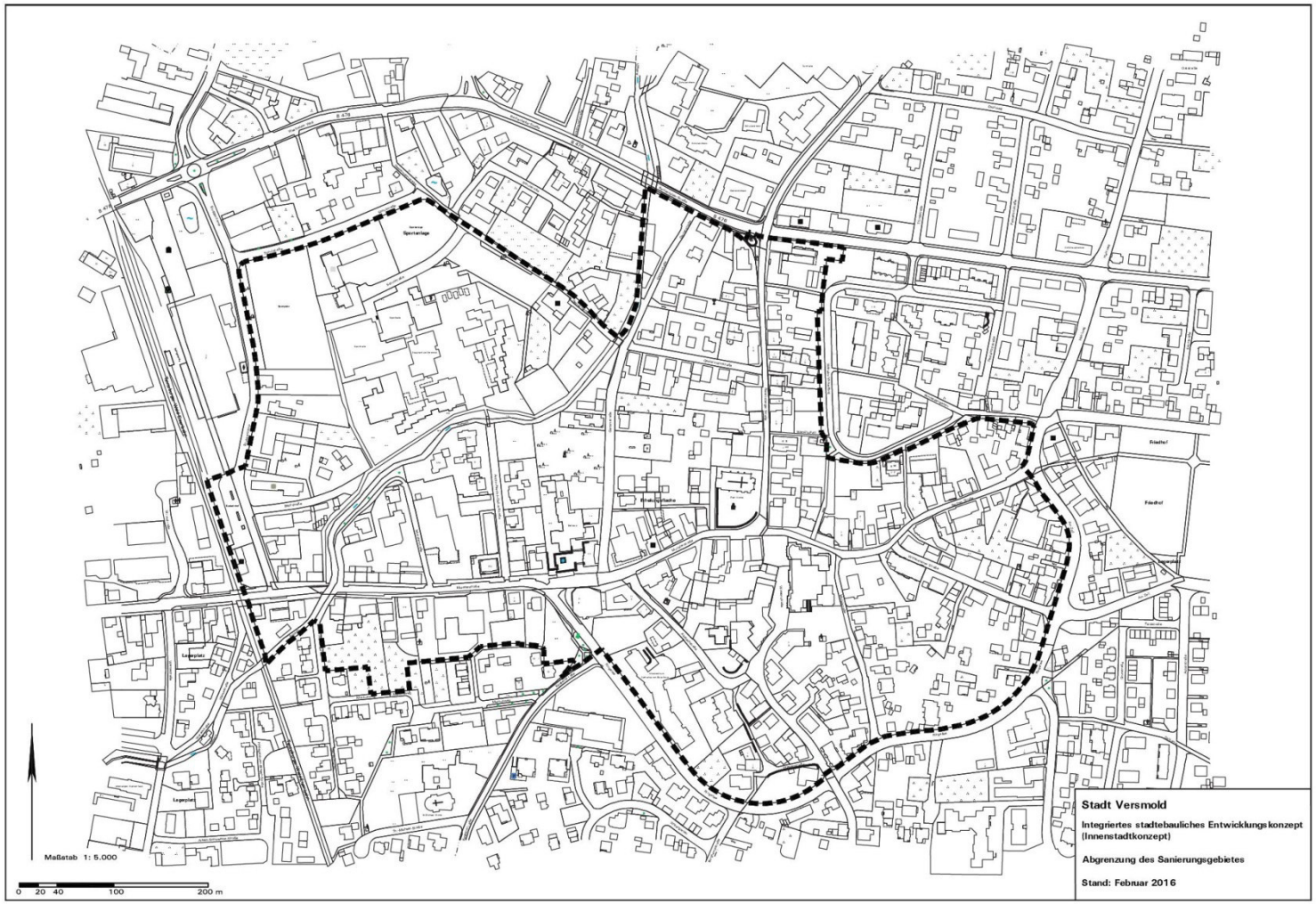
Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Stadt Versmold ...macht Appetit!

DSK
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Sanierungsgebiet



Grundmerkmale Sanierungsrecht

- **Anwendungsbereich:** Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Lösung von städtebaulichen Problemlagen (z. B. leerstehende bzw. mindergenutzte Wohn- und Geschäftshäuser, sanierungsbedürftige Bausubstanz); Anwendung im förmlich abgegrenzten Sanierungsgebiet
- **Anwendungsvoraussetzungen:** In einem Gebiet (nicht nur auf einem einzelnen Grundstück) müssen städtebauliche Problemlagen und Missstände vorliegen, die nur durch ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen gelöst werden können (öffentliches Interesse) und die Koordination der Stadt erfordern.
- **Zügigkeitsgebot:** zügige Durchführung, Laufzeit Sanierungssatzung 15 Jahre, Verlängerung durch Ratsbeschluss möglich
- **Sanierungsverfahren:** Umfassendes oder vereinfachtes Sanierungsverfahren

Hier: Vereinfachtes Sanierungsverfahren

- Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 BauGB), d. h. wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind
- KAG-Beiträge können erhoben werden
- Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen
- Ausschluss folgender Regelungen:
  - Sanierungsvermerk im Grundbuch
  - Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften
  - Veräußerung zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs.4 BauGB)
  - Erhebung und Bemessung Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB).

➔ Regelverfahren in Nordrhein-Westfalen

Städtebauförderung: Modernisierung und Instandsetzung

- **Ziel:** Verbesserung Nutzbarkeit und durchgreifende Modernisierung Gebäudebestand
- **Maßnahmen:** Erneuerung Außenhülle und Außenanlagen, Veränderung Grundrisse (z. B. Zusammenlegung Wohnungen oder Ladenlokale, Sanierung Haustechnik)
- **Zuschuss:** maximal 25 % der dauerhaft unrentierlichen Kosten

Städtebauförderung: Haus- und Hofflächenprogramm

- **Ziel:** Aufwertung des Stadtbilds (öffentlich einsehbare Flächen)
- **Maßnahmen:** Erneuerung Fassade und Dach (EnEV beachten!), Rückbau Nebengebäude, Erneuerung und Entsiegelung Hofflächen, Erneuerung Einfriedungen, Verbesserung Zugänglichkeit Gebäude
- **Zuschuss:** maximal 50 % der förderfähigen Kosten und max. 30 EUR pro m² umgestaltete Fläche

Erhöhte steuerliche Begünstigung

- **Gegenstand:** Baumaßnahmen an einem Gebäude im Inland
- **Lage:** Gebäude muss in einem förmlichen Sanierungsgebiet liegen (rechtsverbindliche Satzung muss bei Abschluss Baumaßnahme in Kraft sein)
- **Maßnahmen:** Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines erhaltenswerten Gebäudes dienen

Erhöhte steuerliche Begünstigung

- **Zweckbestimmung:** Maßnahmen müssen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entsprechen
- **Form:** vor Baubeginn: Abschluss Modernisierungsvereinbarung

  nach Abschluss Baumaßnahme: Bescheinigung Stadt zur Vorlage beim Finanzamt
- **Begünstigte:** Wirtschaftliche Eigentümer (natürliche oder juristische Personen) oder Erbbauberechtigte

Erhöhte steuerliche Begünstigung

Absetzungsmodalitäten

Rechts-grundlage	Fördergegenstand	Maßnahmeart	Absetzungs-zeiträume	Absetzungs-sätze
§ 7h EStG	Erhöhte Steuerbegüns-tigung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten	im Herstellungsjahr und den folgenden 7 Jahren in den folgenden 4 Jahren	bis zu 9 % bis zu 7 %
§ 10f EStG	Steuerbegünstigung bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden	Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten	im Herstellungsjahr und den folgenden 9 Jahren	bis zu 9 %
§ 11a EStG	Steuerbegünstigung bei Erhaltungsaufwand	Erhaltungsaufwand für Maßnahmen gem. § 177 BauGB in Sanierungs-gebieten	Verteilung Herstellungskosten auf 2 bis 5 Jahre	

Erhöhte steuerliche Begünstigung

Begünstigte Einzelmaßnahmen

- Baumaßnahmen, die auf die Wiederherstellung des ursprünglichen baulichen Zustandes ausgerichtet sind
- Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes objektiv notwendig sind:
  - Erhaltung und Erneuerung eines Gebäudes, das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Marktplatzes von besonderer Bedeutung ist;
  - Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes, wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist;
  - Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderung für die Modernisierung i. S. des § 177 BauGB hinaus (keine Luxusmodernisierung!)
- Balkone

Erhöhte steuerliche Begünstigung

Ausnahmsweise begünstigte Einzelmaßnahmen

- Erschließungskosten: z. B. Anschluss des Gebäudes an Versorgungsnetz
- ggf. Außenanlagen (müssen zu den Herstellungs-, Anschaffungskosten oder den Kosten für die Erhaltung des Gebäudes gehören)
- ggf. Einfriedungen (einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang zum Gebäude)
- ggf. Neubauten (Abriss und anschließende Wiedererrichtung, wenn die alten Bauteile verwendet werden und die Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist)
- ggf. Erweiterungen, durch die die Nutzfläche vergrößert und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes wieder hergestellt wird (ohne die Erweiterungen ist eine Nutzung des Gebäudes entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung ausgeschlossen)
- ggf. Maßnahmen zur Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen, wenn sie zu einer sinnvollen Nutzung des Gebäudes oder zur Anpassung an den allgemeinen Wohnstandard unerlässlich sind (ausschließlich Maßnahmen am Gebäude)

Erhöhte steuerliche Begünstigung

Nicht-begünstigte Einzelmaßnahmen

- Baumaßnahmen, durch die der Gebrauchswert des Gebäudes weit über die Anforderungen der Sanierung angehoben wird (Luxusmodernisierungen)
- Neubauten (Anm.: i. d. R. auch der originalgetreue Neubau nach historischem Vorbild)
- Erweiterungen, durch die die Nutzfläche zwar vergrößert wird, die aber nicht zur Herstellung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes notwendig sind (z. B. aufwändiger Ausbau Dachgeschoss)
- Laufende Instandsetzungsmaßnahmen
- Außenanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Gebäude (z. B. Hofbefestigungen / Rasenanlagen / Blumen / Ziersträucher / Bäume ohne Bezug zum Gebäude)
- Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände

Finanzierungspaket

Kombinationsmöglichkeiten (keine Doppelförderung!)

Zuschüsse aus der Städtebauförderung

- Durchgreifende Modernisierung (max. 25 % der Modernisierungskosten)
- Haus- und Hofflächenprogramm (max. 30 EUR pro m² umgestaltete Fläche)

Erhöhte steuerliche Begünstigung

Öffentl. Zuschüsse/ Zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschuss

- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- NRW. Bank

Finanzierung Kredite Kapitalmarkt/ Bauspardarlehen

Eigenkapital

Erhöhte steuerliche Begünstigung

Berechnungsbeispiel - Annahmen

Mustergebäude:		
Baujahr:	**1928**	
Anrechenbare Fassadenfläche:	**300**	**m²**
Kosten pro m² anrechenbare Fassadenfläche:	**250**	**€/m²**
Modernisierungsaufwand (insg.):	**75.000**	**€**
Mustereigentümer:		
Jahreseinkommen (für die Berechnung relevant):	**50.000**	**€/Jahr**
Persönlicher Steuersatz:	**25**	**%**

Erhöhte steuerliche Begünstigung

Berechnungsbeispiel - Ergebnis

Modernisierungsaufwand (insg.):	75.000	€							
- abzgl. Städtebauförderung:	9.000	€							
Zwischensumme:	**66.000**	**€**							
Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG									
Jahr 1 bis 50	2	%	1.320	€/Jahr	x	50	Jahre	= 66.000	€
Reduziertes Jahreseinkommen:			48.680	€/Jahr					
Persönlicher Steuersatz:	25	%	**12.170**	**€/Jahr**					
Abschreibung nach § 7 h EStG									
Jahr 1 bis 8	9	%	5.940	€/Jahr	x	8	Jahre	= 47.520	€
Jahr 9 bis 12	7	%	4.620	€/Jahr	x	4	Jahre	= 18.480	€
durchschnittlich			5.500	€/Jahr	x	12	Jahre	= 66.000	€
Reduziertes Jahreseinkommen:			44.550	€/Jahr					
Persönlicher Steuersatz:	25	%	**11.125**	**€/Jahr**					
Steuervergünstigung:			**1.045**	**€/Jahr**		12	Jahre	**12.540**	**€**
Städtebauförderung:								**9.000**	**€**
GESAMT								**21.540**	**€**

Praxisbeispiele

Modernisierung und Instandsetzung leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus

vorher

nachher

Praxisbeispiele

Modernisierung und Instandsetzung Wohn- und Geschäftshaus

vorher

nachher

Praxisbeispiele

Modernisierung und Instandsetzung leerstehender Gasthof

vorher

nachher

Praxisbeispiele

Modernisierung und Instandsetzung leerstehender Bahnhof

vorher

nachher

Fragen? Beantworte ich gerne!

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Carsten Lottner

Mittelstraße 55 | 33602 Bielefeld

Tel. 0521/584864-20 | Email: carsten.lottner@dsk-gmbh.de